

**Verhandlungsverfahren Miet- und Erbbaurechtsvertrag –  
Grundstück Niedersachsenkai B06**

**Informationsmemorandum („Info-Memo“)**

<b>Vergabeverfahren</b>	
Grundstück Niedersachsenkai B06 Vergabe eines Erbbaurechts bzw. Mietvertrags im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens	
<b>Vermieter/Erbbaurechtsgeber</b>	
Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG Niederlassung Brake Brommystraße 2 26919 Brake	
<b>Aktenzeichen beim Vermieter/Erbbaurechtsgeber</b>	30.412-16.24

**Informationsmemorandum**

TEIL A.	Allgemeine Angaben zum Verfahren.....	2
1.	Gegenstand und Zielsetzung der Ausschreibung .....	2
2.	Angaben zu dem Ansiedlungsgrundstück .....	3
3.	Planungsvorgaben und baurechtliche Rahmenbedingungen .....	3
4.	Verfahrensgrundlagen und -ablauf .....	4
TEIL B.	Eignungskriterien .....	5
5.	Bieter .....	5
6.	Eignung des Bieters .....	6
7.	Eignung des Ansiedlungsvorhabens .....	8
8.	Eignungsprüfung .....	8
TEIL C.	Ablauf des Verhandlungsverfahrens nach erfolgreicher Eignungsprüfung .....	8
9.	Begrenzung der Anzahl der zum Angebot aufzufordernden Bieter .....	8
10.	Ablauf ab Aufforderung zur Verhandlungsaufnahme .....	9
11.	Abbruch der Verhandlungen mit einem spezifischen Bieter .....	10
TEIL D.	Grundstücksverträge.....	11
12.	Erbbaurechtsvertrag.....	11
13.	Mietvertrag .....	11
14.	Finanzielle Konditionen .....	12
15.	Anschlussiausschreibung .....	12
TEIL E.	Ergänzende Informationen .....	12
16.	Kontaktstellen.....	12
17.	Besichtigung der Grundstücke.....	13

18.	Enddatum für die Abgabe von Teilnahmeanträgen.....	13
19.	Vertraulichkeit.....	13
20.	Anlagen/Formblätter.....	14

## TEIL A. Allgemeine Angaben zum Verfahren

### 1. Gegenstand und Zielsetzung der Ausschreibung

- 1.1 Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG (im Folgenden: Niedersachsen Ports) ist der größte Infrastrukturbetreiber öffentlicher Seehäfen, Inselversorgungshäfen und Regionalhäfen an der deutschen Nordseeküste.

Der von Niedersachsen Ports betriebene Seehafen Brake ist ein moderner multifunktionaler Spezialhafen und liegt an der Weser, 26 Kilometer oberhalb des Mündungstrichters. Die Wassertiefen der Außen- und Unterweser lassen tideabhängig einen maximalen Schiffstiefgang von bis zu 11,90 m bis Brake zu; eine Anpassung auf 12,80 m ist in Planung. Die Hafenanlagen des Seehafen Brake erstrecken sich auf einer Länge von fast 2 km parallel zum Strom der Weser. Hier werden leistungsfähige Umschlaganlagen und Lagerflächen für Stückgut und Schüttgut vorgehalten. Daneben wurden nördlich hiervon weitere 450 m Kaje mit 2 Schiffs Liegeplätzen in Betrieb genommen (Niedersachsenkai). Hier können auch Schwerlastgüter (insbesondere Eisen und Offshore-Anlagen) abgefertigt werden. Der Seehafen Brake wird durch die Bundesstraße 212 und 211 (1 km Entfernung) und die BAB 27 (5 km Entfernung) an das europäische Verkehrsnetz angebunden.

- 1.2 Niedersachsen Ports steht als Eigentümerin im westlichen Bereich des Niedersachsenkais das Grundstück B06 zur Größe von ca. 45.527 m<sup>2</sup>, belegen in der Gemarkung Golzwarden auf dem Flurstück 2/21 der Flur 9 im Hafen Brake zur Verfügung. Auf dieser Fläche können und sollen hafenauffine Ansiedlungen realisiert werden. Es sollen Unternehmen angesiedelt werden, deren Tätigkeitsfeld über die Kaje ein- und ausgehende Umschlagsgüter und deren Lagerung und/oder Transport und/oder die damit verbundenen Dienstleistungen umfasst. Durch die Ansiedlung auf dem Grundstück B06 soll Umschlag über die Kaikante generiert werden.
- 1.3 Vor diesem Hintergrund führt Niedersachsen Ports dieses Verhandlungsverfahren für eine hafenauffine gewerbliche Ansiedlung auf dem Grundstück B06 mittels Abschluss eines Miet- oder Erbbaurechtsvertrages (mit Verpflichtung zur hafenauffinen Nutzung sowie im Falle des Erbbaurechtsvertrages zum Bau und zur Inbetriebnahme der Betriebsgebäude/Produktionsstätten) durch. Vorrangig soll ein Erbbaurechtsvertrag vergeben werden. Zur Vereinfachung werden Miet- und Erbbaurechtsvertrag im Folgenden zusammenfassend als "Grundstücksvertrag" bezeichnet.
- 1.4 Zur Vereinfachung werden die Unternehmen, die sich für den Abschluss eines Grundstücksvertrages interessieren, im Folgenden unabhängig vom jeweiligen Verfahrensstand zusammenfassend „**Bieter**“ genannt. Dies gilt auch für Unternehmenszusammenschlüsse/Bietergemeinschaften.

## 2. Angaben zu dem Ansiedlungsgrundstück

- 2.1 Das im Rahmen dieses Verfahrens zu vergebende Grundstück B06 umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 2/21 der Flur 9 Gemarkung Golzwarden zur Größe von ca. 45.527 m<sup>2</sup>, ist an der westlichsten Grenze des Niedersachsenkais im Hafen Brake belegen und bietet durch entsprechende Anbindung einen sehr guten Zugang zur Bundeswasserstraße. Die Aufteilung, der Zuschnitt sowie die Lage der Teilfläche ist dem als **Anlage I** beigefügten Lageplan zu entnehmen.
- 2.2 Das zu vergebende Grundstück B06 wurde bislang nicht als Gewerbefläche genutzt. Auf diesem Grundstück sind in der Vergangenheit Sandauffüllungen erfolgt um eine Setzung des Bodens für künftige Ansiedlungsprojekte zu erzielen. Das zu vergebende Grundstück ist mit einem Straßenanschluss bis zur Grundstücksgrenze sowie mit der Möglichkeit eines Gleisanschlusses versehen. Eine Vergabe des Grundstücks B06 ist sowohl als Gesamtfläche als auch in zwei Teilflächen möglich.
- 2.3 Bezüglich näherer Einzelheiten zu Größe, Verfügbarkeit, Nutzungsabsicht, Beschränkungen/Auflagen, infrastruktureller Anbindung, wasserseitiger Anbindung etc. verweisen wir auf den Lageplan sowie den als **Anlage II** beigefügten Bebauungsplan (vgl. Ziff. 3.1).
- 2.4 Niedersachsen Ports weist darauf hin, dass der Umschlag und die Lagerung von Gefahrgütern und Gefahrstoffen im Sinne der folgenden Rechtsvorschriften (jeweils in der aktuellen Fassung)
- a) Verordnung über die Beförderung gefährlicher Güter mit Seeschiffen (Gefahrgutverordnung See - GGvSee);
  - b) Verordnung über die innerstaatliche und grenzüberschreitende Beförderung gefährlicher Güter auf der Straße, mit Eisenbahnen und auf Binnengewässern (Gefahrgutverordnung Straße, Eisenbahn und Binnenschifffahrt - GGvSEB)
  - c) Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen (Gefahrstoffverordnung - GefStoffV)
  - d) Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) Anlagenverordnung - VAwS

auf dem (Erbbau)-Grundstück nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung von Niedersachsen Ports und nach Vorlage der nach öffentlichem Recht ggf. erforderlichen Genehmigungen erfolgen darf.

## 3. Planungsvorgaben und baurechtliche Rahmenbedingungen

- 3.1 Auf dem Grundstück B06 gilt im nördlichen Bereich der beigefügte Bebauungsplan Nr. 68 (**Anlage II**), – in der aktuellen Fassung. Der Bebauungsplan Nr. 68 weist das Grundstück B06 als „Sondergebiet Hafen“ aus. Der Bebauungsplan ist bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung mit einem sehr hohen Nutzungsgrad ausgestattet (GRZ 0,6-0,8 / BMZ 10,0 / teilw. Gebäudehöhen bis 15 m).
- 3.2 Den Bietern wird empfohlen, sich schon während des Vergabeverfahrens hinsichtlich der baurechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen zur beabsichtigten Realisierung ihrer Projekte mit den zuständigen Behörden in Verbindung zu setzen. Niedersachsen Ports unterstützt interessierte Bieter auf Nachfrage bei der Herstellung der

Kontakte zu den zuständigen Behörden und leistet organisatorische Hilfestellung. Niedersachsen Ports begrüßt es im Interesse einer zeitnahen Realisierung ausdrücklich, wenn schon während des Vergabeverfahrens mit konkreten Planungen und mit der Ausarbeitung von Unterlagen für die Beantragung einer Baugenehmigung begonnen wird. Auf die Zuschlagschancen in dem Vergabeverfahren haben derartige Aktivitäten keine Auswirkungen; die Erteilung des Zuschlags wird sich ausschließlich nach den in den Vergabeunterlagen bekanntgemachten Zuschlagskriterien richten.

#### 4. Verfahrensgrundlagen und -ablauf

- 4.1 Der abzuschließende Grundstücksvertrag wird im Rahmen eines europaweiten, wettbewerblichen Verhandlungsverfahrens mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb ausgeschrieben, welches sich nach den Vorgaben der Konzessionsvergabeverordnung (KonzVgV) richtet.
- 4.2 Niedersachsen Ports und deren Kontrollgremien werden die Zuschlagsfähigkeit der Ergebnisse der Verhandlungen über den Grundstücksvertrag unter anderem anhand der in TEIL B. 7 abgeforderten Angaben bzw. ggf. der im Verlauf der Verhandlungen mitgeteilten weiteren Wertungskriterien ermitteln. Die Bieter werden keinen Anspruch auf Abschluss eines Grundstücksvertrages haben.
- 4.3 Dieses Informationsmemorandum (Info-Memo) mitsamt seiner Anlagen wurde den Bietern auf

<https://www.nports.de/nc/de/geschaeftsmoeglichkeiten/gewerbeflaechen>

kostenfrei zum Download zur Verfügung gestellt. Es wird den Bietern empfohlen, sich unverzüglich nach Erhalt dieser Vergabeunterlagen per E-Mail oder per Telefax bei Niedersachsen Ports als Verfahrensbeteiligte registrieren zu lassen. Hierbei sind eine eindeutige Unternehmensbezeichnung sowie eine (elektronische) Kontaktadresse anzugeben. Es wird darauf hingewiesen, dass nur registrierte Bieter die anonymisierten Fragen zu dem Verfahren und/oder den Vergabeunterlagen und die entsprechenden Antworten automatisch übersandt bekommen können.

- 4.4 Niedersachsen Ports weist darauf hin, dass bei Rückfragen zu den Vergabeunterlagen per E-Mail der jeweilige Bieter das Übermittlungsrisiko trägt und empfiehlt, eine Eingangsbestätigung anzufordern. Das Zustellungsrisiko bei Abgabe per Telefax trägt der jeweilige Bieter. Niedersachsen Ports garantiert nicht für eine Erreichbarkeit des Telefaxgerätes. Sofern Fragen nicht bieterspezifische Sachverhalte betreffen, werden diese allen anderen zu diesem Zeitpunkt bereits bekannten Bietern anonymisiert und zusammen mit der Antwort von Niedersachsen Ports zur Verfügung gestellt.

Anonymisierte Bieterfragen und Aktualisierungen der Vergabeunterlagen werden während des Teilnahmewettbewerbs auch auf <https://www.nports.de/nc/de/geschaeftsmoeglichkeiten/gewerbeflaechen> zum Download zur Verfügung gestellt. Registrierte Bieter können jedoch die eigene Recherchepflicht durch die Registrierung vermeiden.

- 4.5 Niedersachsen Ports wird nur solche Teilnahmeanträge berücksichtigen, die unter Verwendung des **Formblatt A** bzw. des **Formblatt B** schriftlich bis zum

**18.09.2018, 12:00 Uhr**

eingegangen sind.

Niedersachsen Ports wird vor Aufnahme der materiellen Verhandlungen anhand des jeweiligen Teilnahmeantrages die grundsätzliche Geeignetheit der Bieter und der geplanten Ansiedlung prüfen und hierzu nach eigenem Ermessen Unterlagen anfordern. Niedersachsen Ports behält sich ausdrücklich Nachforderungen bezüglich unzulänglicher oder unvollständiger Unterlagen vor.

- 4.6 Das Ausschreibungsverfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt.
- 4.7 Alle Bieter, welche ihr Interesse durch Einreichung eines Teilnahmeantrags bekunden, werden nach Ablauf der Teilnahmefrist auf ihre Eignung und die Eignung des Projektes geprüft. Niedersachsen Ports wird die geeigneten Bieter (ggf. im reduzierten Bieterkreis, vgl. TEIL C. 9) zu Verhandlungen auffordern. Im Verlauf der Verhandlungen erhalten die Bieter weitere Vergabeunterlagen, u. a. den Muster-Mietvertrag bzw. den Muster-Erbbauvertragsvertrag (vgl. hierzu auch TEIL D. ), weitere Informationen und Bedingungen sowie Informationen zu den anzuwendenden Wertungskriterien. Die Vertragsentwürfe und -bedingungen werden in einer, ggf. in mehreren Verhandlungsrunden verhandelt.
- 4.8 Auf dem Grundstück B06 soll das von Niedersachsen Ports verfolgte Ziel der prozessgesteuerten Ansiedlung der Unternehmen, die eine effiziente und logistikoptimierte Arbeitsweise innerhalb der unmittelbaren Umgebung des See-, Binnen- und Kanalhafens ermöglicht, realisiert werden. Die Entscheidung über das Ob der Ansiedlung behält sich Niedersachsen Ports entsprechend der beabsichtigten prozessgesteuerten Grundstücksvergabe vor.
- 4.9 Enthalten die Vergabeunterlagen Unklarheiten, Widersprüche oder verstoßen diese nach Auffassung des Bieters gegen geltendes Recht, so hat der Bieter Niedersachsen Ports unverzüglich schriftlich darauf hinzuweisen.

## **TEIL B. Eignungskriterien**

### **5. Bieter**

- 5.1 Im Verfahren zugelassen sind
  - a) natürliche und juristische Personen als Einzelunternehmer (Bieter) oder
  - b) ein Zusammenschluss von natürlichen und/oder juristischen Personen zu einer Bietergemeinschaft zur Verwirklichung einer konkreten Ansiedlung. Ein solcher Zusammenschluss zu einer Bietergemeinschaft ist bis zur Angebotsabgabe zulässig, soweit dieser keine Verhinderung, Einschränkung oder Verfälschung des Wettbewerbs bezweckt oder bewirkt (vgl. § 1 GWB). Die Mitglieder der Bietergemeinschaft müssen sowohl im Verfahren, als auch im Zuge der Vertragsdurchführung gesamtschuldnerisch haften und ein für die Vertretung bevollmächtigtes Mitglied bestimmen. Es ist eine entsprechende Bietergemeinschaftserklärung abzugeben.
  - c) Unternehmen dürfen jeweils nur Mitglied oder Nachunternehmer eines Bieters sein, sofern nicht nachgewiesen ist, dass eine Verletzung des Wettbewerbsgrundsatzes ausgeschlossen ist.
- 5.2 Unter bestimmten Voraussetzungen ist es möglich, eine noch zu gründende Projektgesellschaft als Vertragspartner von Niedersachsen Ports vorzusehen.

- 5.3 Soweit ein Bieter einen Dritten mit der Führung des Verfahrens beauftragt (Projektentwickler oder sonstiger Dritter als Verhandlungsführer), ist auf Anforderung von Niedersachsen Ports eine Vollmacht zur Vertretung vorzulegen. Vor Abschluss eines Grundstücksvertrages muss schriftlich bestätigt werden, dass sich der Vollmachtgeber die im Verlaufe des Verfahrens gewonnenen Erkenntnisse und Äußerungen des Vertreters als eigene Kenntnis der Vertragsumstände zurechnen lässt.
- 5.4 Niedersachsen Ports behält sich vor, für die positive Eignungsprüfung des Bieters und/oder des Projektes angemessene Vertragssicherheiten (Harte Patronatserklärung, Bürgschaften etc.) zu fordern.

## 6. Eignung des Bieters

- 6.1 Jeder Bieter hat u.a. den als **Anlage III** beigefügten Teilnahmeantrag (**Formblatt A - Teilnahmeantrag Bieter**) ausgefüllt an Niedersachsen Ports zurückzusenden. Bietergemeinschaften haben stattdessen das als **Anlage IV** beigefügte **Formblatt B - Teilnahmeantrag Bietergemeinschaft** einzureichen. Die Bewerbung hat schriftlich (auch per Telefax oder E-Mail) zu erfolgen. Bei fremdsprachigen Bescheinigungen ist mit dem Teilnahmeantrag eine Übersetzung in die deutsche Sprache beizufügen. Niedersachsen Ports behält sich vor, im Laufe des weiteren Verfahrens beglaubigte Übersetzungen anzufordern.

Niedersachsen Ports weist darauf hin, dass zum Nachweis der Eignung auch die Einreichung einer Einheitlichen Europäischen Eigenerklärung (EEE) akzeptiert wird. Soweit für die nachstehend geforderten Angaben keine Eintragungsmöglichkeit in der EEE vorgesehen ist, sind diese unter Verwendung des **Formblatt A** bzw. **B** einzureichen.

- 6.2 Unter Verwendung des **Formblatt A** bzw. des **Formblatt B** haben die Bieter folgende Erklärungen abzugeben:
- a) Persönliche Lage des Bieters sowie Auflagen hinsichtlich der Eintragung in einem Handelsregister.

Die nachstehenden Angaben und Formalitäten sind erforderlich, um die Einhaltung von Auflagen zu überprüfen und sind im Falle von Bietergemeinschaften von sämtlichen Mitgliedern der Bietergemeinschaft einzureichen.

Bereits mit dem Teilnahmeantrag sind unter Verwendung des **Formblatt A** bzw. des **Formblatt B** einzureichen:

- (1) Eigenerklärung des Bieters bzw. der Mitglieder der Bietergemeinschaft, dass keine der in den §§ 123 und 124 GWB bzw. Art. 38 Abs. 4 Unterabs. 1, Abs. 5 Unterabs. 1 der Richtlinie 2014/23/EU genannten Verfehlungen vorliegen, die einen Ausschluss von der Teilnahme am Vergabeverfahren rechtfertigen könnten. Soweit diese Erklärung nicht oder nur mit Einschränkungen abgegeben werden kann, ist darzustellen, welche der in den §§ 123, 124 GWB / Art. 38 Abs. 4 Unterabs. 1, Abs. 5 Unterabs. 1 der Richtlinie 2014/23/EU genannten Verfehlungen vorliegen und ob bereits Maßnahmen zur Selbstreinigung gem. § 125 GWB / Art. 38 Abs. 9 der Richtlinie 2014/23/EU ergriffen worden sind. Entsprechende Nachweise wird Niedersachsen Ports ggf. anfordern.
- (2) Darstellung der bestehenden gesellschaftsrechtlichen Bindungen und Beteiligungsverhältnisse des Bieters bzw. der Mitglieder der Bietergemeinschaft; alternativ oder zusätzlich: Konzern-Organigramm beifügen;

- (3) Eigenerklärung des Bieters bzw. der Mitglieder der Bietergemeinschaft, mit welcher dieser/diese bestätigt/bestätigen, dass weder sein/ihre Unternehmen, noch Mehrheitsanteilseigner oder Gesellschafter, noch eine Mutter- oder Tochtergesellschaft des/der Unternehmen/s auf einer der in den Anlagen zu den Verordnungen (EG) 881/2002 und 2580/2001 sowie der Anlage des Gemeinsamen Standpunktes des Rates 2001/931/GASP (jeweils in der von dem Rat aktualisierten und im Amtsblatt der Europäischen Union veröffentlichten Fassung) befindlichen Terrorlisten erscheint.
- (4) Eigenerklärung des Bieters bzw. der Mitglieder der Bietergemeinschaft, dass diesem/diesen das sich aus den Verordnungen (EG) 881/2002 und 2580/2001 sowie dem Gemeinsamen Standpunkt des Rates 2001/931/GASP ergebende Verbot der Zurverfügungstellung von finanziellen Mitteln an der Terrorbereitschaft verdächtige Personen oder Organisationen (Bereitstellungsverbot) bekannt ist. Ihm/Ihnen ist weiterhin bekannt, dass dies u. a. zur Folge hat, dass kein Arbeitsentgelt an einen Arbeitnehmer gezahlt werden darf, welcher auf einer der im Zusammenhang mit den vorgenannten Verordnungen bzw. dem Standpunkt des Rates stehenden Terrorlisten geführt wird. Der Bieter/die Mitglieder der Bietergemeinschaft erklärt/erklären, sicherzustellen, dass die diesbezüglichen gesetzlichen Verpflichtungen eingehalten werden.

Auf gesondertes Verlangen von Niedersachsen Ports ist einzureichen:

Aktueller Auszug aus dem Handelsregister (der Auszug soll zum Zeitpunkt der Einreichung nicht älter als 3 Monate sein).

b) Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

Die nachstehenden Angaben sind im Falle von Bietergemeinschaften von sämtlichen Mitgliedern der Bietergemeinschaft einzureichen.

- (1) Angaben zum Gesamtumsatz in den letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahren, auf bes. Anforderung ggf. nachzuweisen z. B. durch Auszüge aus den Geschäftsberichten.
- (2) Angaben zum hafenaффinen Umsatz in den letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahren, auf bes. Anforderung ggf. nachzuweisen z. B. durch Auszüge aus den Geschäftsberichten.

Auf gesondertes Verlangen von Niedersachsen Ports sind einzureichen:

- (1) Vorlage der Bilanzen, Gewinn- und Verlustrechnungen sowie Lageberichte des Bieters für die letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahre, falls deren Veröffentlichung nach dem Gesellschaftsrecht des Staates, in dem das Unternehmen ansässig ist, vorgeschrieben ist; soweit keine Offenlegung nach deutschem Recht vorgeschrieben ist, sind vergleichbare Unterlagen, zumindest Angaben betreffend Bilanzsumme, Umsatz, Jahresüberschuss und Fremdkapital für die letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahre vorzulegen.
- (2) Geeigneter Nachweis, dass der Bieter die für sein Projekt geschätzten Herstellungskosten aufbringen kann (z. B. Bereitschaftserklärung einer Bank zur Finanzierung oder Nachweis hinreichender Eigenmittel). Der Nachweis muss der Höhe nach beziffert sein.

- (3) Vorlage einer schriftlichen Bankauskunft zum Zahlungsverhalten (die Auskunft soll zum Zeitpunkt der Einreichung nicht älter als 6 Monate sein).

c) Technische Leistungsfähigkeit

Je Bietergemeinschaft müssen die nachfolgenden Angaben mindestens einmal eingereicht werden. Mehrfacheinreichung von verschiedenen Mitgliedern der Bietergemeinschaft ist möglich.

Der Bieter hat seine technische Leistungsfähigkeit nachzuweisen durch nachvollziehbare Darstellung seiner Erfahrungen mit vergleichbaren hafenauffinen Ansiedlungen in einer selbst zu erstellenden Anlage.

- 6.3 Der Eignungsnachweis (wirtschaftliche und technische Leistungsfähigkeit sowie zur Hafenauffinität) kann auch durch „Drittunternehmer“ (verbundene Unternehmen oder Nachunternehmer z. B. als Mieter/Pächter) erbracht werden. Eine entsprechende Verpflichtungserklärung des Nachunternehmers (z. B. zur Anmietung im Falle des Abschlusses des Grundstücksvertrages) muss auf Anforderung von Niedersachsen Ports (spätestens mit Angebotsabgabe) vorgelegt werden.

## 7. Eignung des Ansiedlungsvorhabens

Als geeignet gilt eine Ansiedlung, wenn auf dem Ansiedlungsgrundstück Güter, die über die Kaikante umgeschlagen werden, bearbeitet, abgefertigt und/oder gelagert werden sollen („Hafenauffine Ansiedlung“).

Um die Eignung darzulegen, sind die in **Formblatt A** bzw. **Formblatt B** abgefragten Grundstücks- und Projektangaben bereits mit dem Teilnahmeantrag einzureichen.

## 8. Eignungsprüfung

Nach Eingang der Teilnahmeanträge wird Niedersachsen Ports jeweils einzelfallbezogen eine Eignungsprüfung des Bieters und des beabsichtigten Projektes entsprechend der bekannt gemachten Eignungskriterien vornehmen.

## TEIL C. Ablauf des Verhandlungsverfahrens nach erfolgreicher Eignungsprüfung

### 9. Begrenzung der Anzahl der zum Angebot aufzufordernden Bieter

Niedersachsen Ports behält sich vor, die Anzahl der zum Angebot aufzufordernden Bieter auf 3 zu beschränken. Soweit sich mehr als 3 geeignete Bieter innerhalb der Teilnahmefrist bewerben, kann Niedersachsen Ports diese Reduktion anhand einer Bewertung der eingereichten Referenzen mithilfe der nachstehend aufgeführten Kriterien vornehmen (jede Referenz kann hierbei entsprechende Punkte sammeln, die zur Gesamtwertung zusammengezählt werden):

- Vergleichbarkeit des in Bezug genommenen Projektes hinsichtlich der Größe und der erwarteten Umschlagskapazität des Betriebs;



- Umfang der Erfahrungen (vergleichende Wertung der Anzahl und der von den Bietern eingereichten Referenzen unter Berücksichtigung der jeweiligen Betriebszeiträume);
- Aktualität der Referenzen.

## 10. Ablauf ab Aufforderung zur Verhandlungsaufnahme

- 10.1 Die geeigneten und ggf. in ihrer Anzahl auf 3 begrenzten Bieter werden von Niedersachsen Ports zu einer oder mehreren Verhandlungsrunden aufgefordert werden. Es wird ein spezifischer Wettbewerb eröffnet. Sofern sich nur ein Bieter beworben hat, bzw. nur ein Bieter geeignet ist, wird nur ein Bieter zur Verhandlungsphase zugelassen und erhält die entsprechende Einladung zur Verhandlung.
- a) Mit Absendung dieser Nachricht beginnt ein voraussichtlich 3-monatiger Verhandlungszeitraum.
  - b) Niedersachsen Ports ist verpflichtet, dem Bieter mindestens 1, maximal 3 Verhandlungstermine (inkl. Telefonkonferenzen) innerhalb dieses Verhandlungszeitraums anzubieten. Sollte Niedersachsen Ports dem Bieter während des Verhandlungszeitraums nicht mindestens diese Verhandlungstermine für den Grundstücksvertrag anbieten, ist der Bieter berechtigt, eine Verlängerung des Verhandlungszeitraums zur Nachholung der fehlenden Verhandlungstermine zu verlangen. Für jeden nachzuzulassenden Verhandlungstermin ist der Verhandlungszeitraum angemessen zu verlängern.
  - c) Nach dem Abschluss der Verhandlungen gibt Niedersachsen Ports für die an den Verhandlungen teilnehmenden Bieter eine verbindliche Fassung der Verträge vor, die sich nur durch bieterspezifische Angaben unterscheidet. Auf diese Fassung können die Bieter bis zum Ablauf der von Niedersachsen Ports bei Übersendung der verbindlichen Fassung angegebenen Frist durch Abgabe (notarieller) Angebote gegenüber Niedersachsen Ports bieten. Spätestens mit Übersendung der verbindlichen Endfassung der Verträge samt Anlagen übersendet Niedersachsen Ports die Wertungskriterien für diesen Wettbewerb. Nach Erhalt der notariellen Angebote führt Niedersachsen Ports die Wertung durch und ermittelt anhand der vor Angebotsabgabe bekanntgegebenen Wertungskriterien den „Bestbieter“. Sodann wird Niedersachsen Ports unter Einbeziehung ihrer Kontrollgremien innerhalb der durch die Sitzungstermine vorgegebenen Zeiträume entscheiden, ob das Angebot des Bestbieters auch inhaltlich insgesamt als zuschlagsfähig zu bewerten ist. Soweit dies der Fall ist, wird Niedersachsen Ports die beabsichtigte Zuschlagserteilung an den Bestbieter diesem gegenüber und den im Wettbewerb unterlegenen Bietern mitteilen. Den unterlegenen Bietern wird Niedersachsen Ports dabei den Namen des erfolgreichen Bieters sowie die Gründe für die Ablehnung des jeweiligen Angebotes auf elektronischem Wege mitteilen. Frühestens innerhalb von weiteren 10 Kalendertagen nach Absendung dieser Mitteilung wird Niedersachsen Ports (bei erfolgter Zustimmung ihrer Gremien, sonst unter Gremienvorbehalt) das (notarielle) Angebot des Bestbieters durch (notarielle) Erklärung annehmen. Mit wirksamer Annahme des (notariellen) Angebotes wird der Grundstücksvertrag geschlossen.
  - d) Sofern **nur mit einem Bieter verhandelt werden sollte**, behält sich Niedersachsen Ports – im Falle eines Erbbaurechtsvertrags – vor, eine gemeinsame Beurkundung des Vertragsschlusses vorzunehmen (ggf. unter Gremienvorbehalt).

- 10.2 Die Bieter werden keinen Anspruch auf Abschluss des Grundstücksvertrages haben. Dieser steht bei Niedersachsen Ports unter Gremienvorbehalt, hier liegt die Letztentscheidungsbefugnis. Niedersachsen Ports behält sich angesichts der Komplexität der zu verhandelnden Verträge und der Gremienvorbehalte vor, das Verfahren ohne Vertragsabschluss zu beenden.
- 10.3 Niedersachsen Ports wird dem Bestbieter die Gründe für die (eventuelle) Ablehnung des notariellen Angebots mitteilen. Den unterlegenen Bietern wird Niedersachsen Ports ebenfalls unaufgefordert mitteilen, dass der Grundstücksvertrag nicht vergeben wurde.
- 10.4 Sollten die Bieter bis zum Ablauf des Verhandlungszeitraums kein (notarielles) Angebot gegenüber Niedersachsen Ports abgeben oder sollte Niedersachsen Ports innerhalb der Annahmefrist keine (notarielle) Annahme des Angebotes erklären und kein (notariell beurkundeter) Optionsvertrag unterzeichnet worden sein, endet der Verhandlungszeitraum. In diesem Falle kommt kein Grundstücksvertrag zustande und das potenzielle (Erbbau-) Grundstück fällt wieder in das Verhandlungskontingent des Vergabeverfahrens. Der nicht bezuschlagte Bieter kann aus diesem Umstand keine Ansprüche gegenüber Niedersachsen Ports geltend machen.
- 10.5 Sofern **nur mit einem geeigneten Bieter verhandelt wird**, ist dieser berechtigt, innerhalb des vorgenannten Verhandlungszeitraumes einen Letter of Intent (LOI) mit Niedersachsen Ports über den Grundstücksvertrag zu unterzeichnen. Mit diesem kann der Verhandlungszeitraum angemessen (abhängig vom Stand der Verhandlungen zum Zeitpunkt der Zeichnung des LOI; max. jedoch um 12 Monate) verlängert werden. Niedersachsen Ports behält sich vor, in Abhängigkeit von dem Verlängerungswunsch des Bieters ein Entgelt zu fordern (LOI- Fee).

## 11. Abbruch der Verhandlungen mit einem spezifischen Bieter

Niedersachsen Ports ist berechtigt, die Verhandlungen mit einem Bieter unter einer der nachfolgend aufgezählten alternativen Voraussetzungen vorzeitig zu beenden:

- a) Eine Weiterführung der Verhandlungen ist für Niedersachsen Ports aufgrund von im Verhalten oder in der Person des Bieters liegenden Gründen unzumutbar. Dies ist insbesondere dann anzunehmen, wenn
- Niedersachsen Ports Kenntnis davon erlangt, dass einer der in den §§ 123 und 124 GWB genannten Ausschlussgründe vorliegt oder
  - Niedersachsen Ports Kenntnis davon erlangt, dass die von dem Bieter im Vergabeverfahren abgegebenen Erklärungen nicht den Tatsachen entsprechen oder
  - der Bieter zweimal aufeinanderfolgend die von Niedersachsen Ports angebotenen Verhandlungstermine nicht angenommen hat bzw. zweimal aufeinanderfolgend bereits vereinbarte Verhandlungstermine abgesagt hat;
- b) Eine Weiterführung der Verhandlungen erkennbar aussichtslos ist, da aufgrund mangelnder Verhandlungsbereitschaft der Parteien bzgl. der essentialia negotii kein Ergebnis erzielt werden kann;
- c) Sonstige schwerwiegende Gründe vorliegen.

## TEIL D. Grundstücksverträge

Im Verlauf der Verhandlungen erhalten die Bieter weitere Vergabeunterlagen, u. a. den Muster-Erbbaurechtsvertrag bzw. den Muster-Mietvertrag. Der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages ist nur möglich, wenn der Bieter erhebliche eigene Investitionen durch Bauwerke und Anlagen auf dem Grundstück plant und diese teilweise dinglich (z. B. durch Grundschulden) absichern möchte. Soweit die Voraussetzungen für den Abschluss des Erbbaurechtsvertrages nicht vorliegen, kommt der Abschluss eines Mietvertrages in Betracht.

### 12. Erbbaurechtsvertrag

12.1 Der Erbbaurechtsvertrag wird u. a. nicht verhandelbare Regelungen zu folgenden Bereichen enthalten:

- a) Zweck und Umfang des Erbbaurechts, u. a. Festlegung hafenaaffiner Nutzungszweck, Berechtigung und Verpflichtung zum Bau und zum Betrieb der Betriebsgebäude/Produktionsstätten;
- b) Beleihung: max. 2/3 des Verkehrswertes der errichteten Bauwerke, abzüglich einer Jahreszinsrate und der Kosten des Grundpfandrechtes möglich;
- c) Mindesterbbauzins (flächenabhängig);
- d) Niedersachsen Ports behält sich vor, dingliche Sicherungen für Leitungsrechte oder ähnliches auf dem Grundstück eintragen zu lassen.

12.2 Die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages kann ggf. in eine Grundlaufzeit und Verlängerungsoption aufgeteilt werden.

12.3 Darüber hinaus kann ggf. das Recht zur zusätzlichen Verlängerung des Erbbaurechtsvertrages für den Fall eines erheblichen Reinvests verhandelt werden. Höhe des Reinvests und zusätzliche Verlängerungsdauer müssen hierbei in angemessenem Verhältnis i.S.d. Konzessionsvergabeverordnung stehen.

12.4 Die Maximaldauer des Erbbaurechtsvertrages richtet sich jedoch nach § 3 KonzVgV. Hiernach ist die Laufzeit auf den Zeitraum beschränkt, der erforderlich ist, damit der Konzessionsnehmer (hier: der Ansiedler)

*„nach vernünftigem Ermessen die Investitionsaufwendungen für die Errichtung, die Erhaltung und den Betrieb des Bauwerks oder die Erbringung der Dienstleistungen zzgl. einer Rendite auf das investierte Kapital unter Berücksichtigung der zur Verwirklichung der spezifischen Vertragsziele notwendigen Investitionen wieder erwirtschaften kann.“*

Die endgültige Dauer des Erbbaurechtes ist daher u. a. abhängig von dem Ansiedlungskonzept des jeweiligen Bieters und wird während der Verhandlungen ermittelt werden.

### 13. Mietvertrag

Der Mietvertrag wird u. a. nicht verhandelbare Regelungen zu folgenden Bereichen enthalten:

- a) Zweck und Umfang des Mietrechts, u. a. Festlegung hafenaaffiner Nutzungszweck und Betriebspflicht;
  - b) Mindestmietzins (flächenabhängig);
  - c) Niedersachsen Ports behält sich vor, dingliche Sicherungen für Leitungsrechte oder ähnliches auf dem Grundstück eintragen zu lassen.
- 13.2 Die Maximaldauer des Mietvertrages richtet sich ebenfalls nach § 3 KonzVgV. Hiernach ist die Laufzeit auf den Zeitraum beschränkt, der erforderlich ist, damit der Konzessionsnehmer (hier: der Ansiedler)

*„nach vernünftigem Ermessen die Investitionsaufwendungen für die Errichtung, die Erhaltung und den Betrieb des Bauwerks oder die Erbringung der Dienstleistungen zzgl. einer Rendite auf das investierte Kapital unter Berücksichtigung der zur Verwirklichung der spezifischen Vertragsziele notwendigen Investitionen wieder erwirtschaften kann.“*

Die endgültige Dauer des Mietvertrages ist daher u. a. abhängig von dem Ansiedlungskonzept des jeweiligen Bieters und wird während der Verhandlungen ermittelt werden.

#### **14. Finanzielle Konditionen**

Unabhängig von der Art des Vertrages wird ein grundstücksabhängiger Mindest-Erbbauzins/Mietzins verlangt. Die Bieter können im Rahmen ihrer Angebote höhere Beträge für das Grundstück bieten. Der angebotene Erbbau-/Mietzins ist im Verhandlungsverfahren wertungsrelevant. Der Erbbau-/Mietzins wird vertraglich wertgesichert.

#### **15. Anschlussausschreibung**

Im Rahmen des Verfahrens kann ggf. die Zusage von Niedersachsen Ports verhandelt werden, dass nach Beendigung des Erbbaurechtsvertrages durch Niedersachsen Ports versucht wird, die Übernahme der errichteten Bauwerke und Anlagen zum Verkehrswert mit dem Zweck der Nachfolgenutzung nach dem dann geltenden Recht zu vergeben.

### **TEIL E. Ergänzende Informationen**

#### **16. Kontaktstellen**

##### **16.1 Vermieter/Erbbaurechtsgeber/Kontaktstelle, Betreuung des Verfahrens**

Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG,

Niederlassung Brake

Brommystraße 2

26919 Brake

Telefon: 04404/925-150    Telefax:    04404/925-3272

Email: [cstahnke@nports.de](mailto:cstahnke@nports.de)

Internetauftritt:    [www.nports.de](http://www.nports.de)

Ansprechpartner: Frau Cornelia Stahnke, Abtl. Immobilien

16.2 Berater

Niedersachsen Ports wird in diesem Vergabeverfahren u. a. beraten durch  
Berg-Packhäuser & Kollegen, Rechtsanwälte & Wirtschaftsmediation  
Auf der Heidwende 17  
27726 Worpswede

**17. Besichtigung der Grundstücke**

Die Bieter werden ausdrücklich aufgefordert, das Grundstück nach Terminabsprache und im Beisein von Mitarbeitern von Niedersachsen Ports zu besichtigen und vor Ort weiteren Informationsbedarf zu den örtlichen Gegebenheiten zu klären.

**18. Enddatum für die Abgabe von Teilnahmeanträgen**

**Schlusstermin: 18.09.2018, 12:00 Uhr**

**19. Vertraulichkeit**

- 19.1 Dieses Informationsmemorandum, die nachfolgenden Vergabeunterlagen und alle Informationen, die die Bieter im Rahmen des Vergabeverfahrens erhalten, sind vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte – mit Ausnahme der von den Bietern eingeschalteten Berater – ist nicht gestattet. Der Bieter hat die von ihm eingeschalteten Berater ebenfalls zur Beachtung des Vertraulichkeitsgebots zu verpflichten.
- 19.2 Beabsichtigt ein Bieter, sich an dem Verfahren nicht weiter zu beteiligen, so hat er dies Niedersachsen Ports unverzüglich mitzuteilen und die erhaltenen Unterlagen zu vernichten oder an Niedersachsen Ports zurückzugeben. Die Vernichtung der Unterlagen ist auf Verlangen zu bestätigen.
- 19.3 Die Bieter garantieren, dass sie ihre Bewerbungen oder Angebote nicht mit Wettbewerbern erörtern oder in anderer Weise gegen das Vertraulichkeitsgebot verstoßen. Verstöße können als wettbewerbsbeschränkende Verhaltensweise gewertet werden und zum Ausschluss aus dem weiteren Verfahren führen.
- 19.4 Niedersachsen Ports weist darauf hin, dass die Bieter selbstverständlich auch die sonstigen gesetzlichen wettbewerbsrechtlichen Vorgaben zu beachten haben.
- 19.5 Niedersachsen Ports weist darauf hin, dass der dann Ansiedler verpflichtet ist, eine Vertragsstrafe in von Niedersachsen Ports festzulegender angemessener (und gerichtlich überprüfbarer) Höhe an Niedersachsen Ports zu zahlen, soweit aus Anlass der Vergabe nachweislich eine Abrede getroffen wurde, die eine unzulässige Wettbewerbsbeschränkung darstellt. Die Geltendmachung eines nachgewiesenen höheren Schadens bleibt hiervon unberührt. Die vorgenannte Vertragsstrafe wird hierauf jedoch angerechnet.

20. Anlagen/Formblätter

*Anlage I*      *Lageplan Grundstück B06*

*Anlage II*      *Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 68*

*Anlage III*      *Formblatt A - Teilnahmeantrag Bieter*

*Anlage IV*      *Formblatt B – Teilnahmeantrag Bietergemeinschaft*